

VD_FINDINFO HC / 2021 / 782 vom 7. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___782

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 782 du 7 octobre 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 782 del 7 ottobre 2021

Regeste

BAIL À LOYER, CONTRAT DE CONSIGNATION À TITRE DE GARANTIE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, EXIGIBILITÉ, LOYER, ADMISSION DE LA DEMANDE, BAILLEUR{BAIL À LOYER} | 259g CO, 86 CO, 87 CO

Erwägungen

E. 1

CPC).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque la validité de la résiliation dans le cadre d'une procédure d'expulsion, y compris en cas clair, est remise en cause (à titre préjudiciel) et que son invalidité – constatée dans la procédure simplifiée faisant suite à une éventuelle décision d'irrecevabilité en cas clair – entraînerait un délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle au loyer de trois ans, correspondant à la période pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire. Il n'y a pas lieu d'y ajouter la durée prévisible de la procédure (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3, JdT 2019 II 235, RSPC 2018 p. 359 note Bohnet et Droese ; cf. déjà TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, RSPC 2012 p. 106, note Bohnet). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al.

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr. au vu du montant du loyer mensuel en cause, l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 3.1

L'appelante ne conteste pas l'application de l'art. 87 CO qui veut, si plusieurs dettes sont exigibles et sauf manifestation de volonté contraire, que le paiement effectué par le débiteur soit imputé sur la dette la plus ancienne. Elle ne remet dès lors pas en cause le raisonnement du premier juge qui retient que le loyer de juillet 2019 a été payé le 9 août 2019 et que le loyer du mois d'août 2019 l'a été le 10 septembre 2019, par imputation des paiements effectués par les intimés sur les loyers échus les plus anciens. S'agissant du loyer du mois de septembre 2019, l'appelante conteste le raisonnement du premier juge consistant à imputer des montants consignés par les intimés sur des loyers échus antérieurement à la date de consignation. Pour considérer que les locataires auraient payé le loyer du mois de septembre 2019, l'appelante soutient que le paiement aurait dû être effectué par les intimés directement en ses mains ou celles de son représentant, au plus tard à l'échéance du délai comminatoire de trente jours qu'elle leur avait fixé par courrier recommandé du 4 octobre 2019. Or, tous les versements effectués par les intimés après celui du 10 septembre 2019 ont eu lieu sur le compte de consignation. En d'autres termes, l'appelante fait valoir que le loyer du mois de septembre 2019 ne pouvait pas être consigné par les locataires dès lors que la consignation n'avait pas encore débuté au moment de l'échéance dudit loyer. De leur côté, les intimés se réfèrent pour l'essentiel au raisonnement tenu par le premier juge en ajoutant que l'appelante était informée du fait que le loyer du mois de septembre 2019 était consigné et qu'elle n'a jamais formulé d'observations à ce sujet. Les intimés auraient proposé de déconsigner ce loyer ; toutefois, l'appelante n'aurait pas réagi à cette offre. Les intimés font dès lors valoir que l'appelante commet un abus de droit en invoquant l'application de l'art. 257d CO uniquement du fait qu'ils ont versé le loyer sur le compte de consignation.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner le loyer (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2). La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut. Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières. Le locataire ne peut consigner, c'est-à-dire payer à l'office de consignation du lieu de situation de l'immeuble, que les loyers à échoir, frais accessoires inclus (ATF 124 III 201 consid. 2d et les références citées, JdT 1999 I 367). Par loyer à échoir, on entend les loyers qui viennent à échéance postérieurement à la décision de consigner, prise à l'expiration du délai raisonnable imparti au bailleur pour réparer le défaut, à l'exclusion des loyers déjà échus que le locataire aurait précédemment retenus. Au-delà du premier loyer consigné, le locataire peut, sans nouveaux avis au bailleur, consigner les loyers ultérieurs au fur et à mesure des échéances de paiement. Le locataire doit consigner les loyers à temps, c'est-à-dire respecter les termes du paiement (Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 5 ad art. 259g CO ; Lachat et al., Le bail à loyer, 2019, ch. 7.4.2, p. 339). Le locataire peut encore consigner le loyer le dernier jour de son échéance (Lachat, op. cit., ibidem, note de bas de page n° 277, p. 339). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral, en procédant à une interprétation littérale, systématique, téléologique et

historique de l'art. 259g CO, a confirmé que seuls les loyers futurs pouvaient être consignés. Il a considéré que, pour que les loyers consignés soient réputés payés (art. 259g al. 2 CO), cela supposait que les conditions de l'art. 259g al. 1 CO soient remplies. En d'autres termes, si le locataire consigne un loyer qui est déjà échu au moment de la consignation, cette dernière n'a pas pour effet d'éteindre la dette de loyer (ATF 147 III 218 consid. 3.3.2.6).

E. 3.3

Avec le premier juge, l'appelante constate que les intimés, après l'avoir mise en demeure pour défaut de la chose louée et lui avoir fixé un délai au 9 septembre 2019 pour y remédier, ont débuté la consignation des loyers en date du 23 septembre 2019 en précisant expressément qu'il s'agissait du loyer du mois d'octobre 2019. L'appelante ne conteste pas la procédure de mise en demeure de ses locataires ni la consignation ultérieure des loyers ensuite de l'expiration du délai comminatoire qu'ils lui ont imparti. L'appelante admet également le raisonnement du premier juge qui retient, en application de l'art. 86 al. 1 CO, que la mention précisée par les locataires lors de la consignation du loyer le 23 septembre 2019 imposait d'imputer ce versement au loyer du mois d'octobre 2019. Reste cependant ouverte la question du loyer du mois de septembre 2019, dont l'échéance était fixée, en vertu du contrat de bail, au 5 septembre 2019. Les locataires ayant débuté la consignation des loyers le 23 septembre 2019, les loyers consignés par la suite ne pouvaient concerner que des loyers à échoir conformément à l'art. 259g CO et à la jurisprudence rappelée ci-dessus, soit celui du mois d'octobre 2019, puis ceux des mois suivants. Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, les loyers consignés ne pouvaient pas être imputés sur un loyer échu antérieurement à la date de consignation, de sorte que le loyer du mois de septembre 2019 est resté impayé à l'échéance du délai comminatoire de trente jours imparti par l'appelante selon son courrier recommandé du 4 octobre 2019. Il n'est du reste pas contesté que les intimés ont systématiquement consigné les loyers à partir du mois d'octobre 2019 et que le loyer du mois de septembre 2019 était échu le 5 du mois en cause. Pour être considéré comme valablement acquitté par le biais du compte de consignation, le loyer du mois de septembre 2019 aurait dû non seulement être consigné le 5 de ce mois au plus tard, conformément au contrat de bail, mais il aurait encore fallu que le délai comminatoire imparti par les intimés à la bailleuse ait expiré, ce qui n'était pas le cas, dès lors que ce délai arrivait à échéance le 9 septembre 2019. Du reste, les intimés ne s'y sont pas trompés puisqu'ils ont débuté la consignation des loyers en date du 23 septembre 2019, mentionnant précisément qu'il s'agissait du loyer du mois d'octobre 2019. Compte tenu du délai comminatoire fixé par les intimés à l'appelante au 9 septembre 2019, le loyer du mois de septembre 2019 ne pouvait donc faire l'objet d'une consignation.

E. 3.4

Contrairement à ce que soutiennent les intimés, il importe peu qu'à l'époque, la bailleuse ait été informée, dans le cadre du courrier adressé le 13 décembre 2019 à la commission de conciliation, que le loyer du mois de septembre 2019 avait été payé sur le compte de consignation et qu'ils étaient disposés à le déconsigner. On ne distingue à cet égard aucun comportement contraire à la bonne foi ou relevant d'un abus de droit comme le font valoir les intimés. L'élément déterminant en l'espèce est de vérifier si l'appelante a pu disposer librement du loyer litigieux, conformément au contrat de bail liant les parties. Il n'y a dès lors aucune raison d'admettre une extension de l'art. 259g CO, à savoir du droit de consignation du locataire, pour des loyers antérieurs à la mise en demeure du bailleur pour

défaut de la chose louée, sauf à offrir au locataire la possibilité de consigner des loyers échus avant d'avoir laissé l'opportunité au bailleur de remédier au défaut dans le délai imparti, étendant ainsi le moyen de pression de la consignation au-delà des limites prévues par la loi. Quant au fait que l'appelante n'aurait jamais formulé la moindre objection à la consignation des loyers intervenue dès le mois d'octobre 2019, les intimés perdent de vue que la mise en demeure pour le non-paiement du loyer du mois de septembre 2019 leur a été signifiée par l'appelante le 4 octobre 2019, soit alors qu'ils avaient déjà opéré la consignation du premier loyer d'octobre 2019 – le 23 septembre 2019. On ne saurait donc voir dans la mise en demeure signifiée par l'appelante, le consentement de celle-ci à la consignation d'un loyer dont elle réclame le paiement.

E. 3.5

En définitive, les intimés étaient en demeure dans le paiement du loyer du mois de septembre 2019 lorsque l'appelante a résilié le contrat de bail en date du 18 novembre 2019. L'utilisation des formules officielles n'est pas remise en cause ni la validité du délai comminatoire imparti le 4 octobre 2019 par l'appelante. Les conditions de l'art. 257d CO sont par conséquent réunies et la résiliation du bail est intervenue valablement.

E. 4

TFJC par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les intimés devront en outre verser, solidairement entre eux, à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC), compte tenu du fait que la cause est dépourvue de complexité et de l'ampleur limitée des écritures d'appel. Par conséquent, les intimés verseront à l'appelante la somme de 1'100 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens qu'il soit ordonné aux locataires de quitter et rendre libres, dans le délai nouvellement imparti par la juge de paix, les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble litigieux, qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai susmentionné, ils pourront y être contraints, étant précisé que l'exécution forcée sera effectuée par l'huissier de paix sous l'autorité de la juge de paix et que l'office pourra pénétrer dans les locaux litigieux par la voie d'ouverture forcée. Il est précisé que l'injonction comminatoire prévue par l'art. 292 CP requise par l'appelante n'est pas nécessaire en l'espèce dans la mesure où le concours de la force publique est prévu.

E. 4.2

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 2'100 fr. (art. 23 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des intimés qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les intimés devront en outre verser à l'appelante la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de première instance (art. 10 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2012 ; BLV 270.11.6]).

E. 4.3

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 et 70 al.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.